Deutscher Bundestag
12. Wahlperiode

Drucksache 12/4695

01. 04. 93

Sachgebiet 235

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS/Linke Liste

Anwendung des Bundeskleingartengesetzes auf die ostdeutschen Bundesländer und auf den Ostteil Berlins

Mit dem Einigungsvertrag wurde auch das Bundeskleingartengesetz, ergänzt durch einen neuen § 20 a, für die ostdeutschen Bundesländer und den Ostteil von Berlin geltendes Recht. Seine Anwendung stößt aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung des Kleingarten- und Siedlungswesens in den beiden deutschen Staaten auf erhebliche Widersprüche.

So wurde in der DDR die Errichtung von Einfamilienhäusern in Kleingartenanlagen geduldet und genehmigt, zum Teil auch durch Kredite zu Vorzugsbedingungen gefördert. Das Wohnen in solchen Baulichkeiten, für die der im Kleingartengesetz verwendete Begriff „Laube" überhaupt nicht zutrifft, war durch Wohnungszuweisung und polizeiliche Anmeldung staatlich sanktioniert. Hinsichtlich des Eigentums war charakteristisch, daß an den Gebäuden Privateigentum bestand, während für den Grund und Boden in der Regel unbefristete Nutzungsrechte verliehen worden sind, unabhängig davon, ob sich die betreffenden Grundstücke in Volkseigentum befanden oder lediglich staatlich verwaltet wurden. Die Nutzungsentgelte waren außerordentlich niedrig.

Hervorzuheben ist, daß diese Wohnhäuser zum größten Teil in Eigenleistung der Bewohner, verbunden mit Nachbarschaftshilfe und Unterstützung von Arbeitskollegen, errichtet worden sind.

Diesen Besonderheiten wurde im Einigungsvertrag durch die Fortgeltung der §§ 312 bis 315 ZGB/DDR und in bestimmtem Maße durch den neueingefügten § 20 a des Bundeskleingartengesetzes Rechnung getragen, letzteres aber nur in unklarer und mißverständlicher Art und Weise zum Bestandsschutz.

Das betrifft insbesondere die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes auf solchen Anlagen, die eine Mischnutzung aufweisen, d. h. sowohl Kleingärten als auch Einfamilienhäuser umfassen und oftmals den Charakter von Gartenstädten tragen. Diese Anlagen wurden zu DDR-Zeiten als Wohngebiete betrachtet. Nach unserer Kenntnis gibt es in der Bundesrepublik Deutschland keine Rechtsvorschriften, die den Besonderheiten solcher Mischgebiete Rechnung tragen.

Die Bewohner und zugleich Eigentümer von Einfamilienhäusern sind sowohl durch Unklarheiten in der Anwendung bestehenden Rechts und Ankündigung künftiger Regelungen zur Bereinigung des Sachenrechts als auch durch willkürliche Entscheidungen von Behörden stark beunruhigt. So will das Bezirksamt Weißensee von Berlin mit Hinweis auf Olympia der „Dauerkolonie Rennbahn" den Status einer Wohnsiedlung verwehren und ihr den Status einer Kleingartenanlage verleihen. Im Bezirk Charlottenburg von Berlin soll die Kleingartenkolonie „Zur Sonne" geräumt werden. Der Senat hat dieses Areal zum Gewerbegebiet erklärt. Den bisherigen Nutzern wird zwar ein Ersatzgelände angeboten, aber dort dürften die acht Dauerbewohner nicht wohnen, d. h., diese zum Teil hochbetagten Bürgerinnen und Bürger wären auf den total überlasteten Wohnungsmarkt angewiesen. Auf das Schreiben eines Berliner Bürgers an die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Irmgard Schwaetzer, antwortete Ministerialrat Dr. Mainczyk sinngemäß mit dem Verweis auf Artikel 83 des Grundgesetzes, daß er sich leider außerstande sieht, sich in die Angelegenheit der „Dauerkolonie Rennbahn" einzuschalten, da die Länder die Bundesgesetze als eigene Angelegenheit ausführen. Bezeichnenderweise wird in einem Kommentar von Dr. Mainczyk, abgedruckt in „Der Berliner Kleingärtner" 11/92 in bezug auf den Bestandsschutz nur von Pächterwechsel, nicht von Eigentümerwechsel gesprochen.

In einer „allgemeinen Anweisung" des Berliner Senats vom 19. Januar 1993 wird die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes auch auf alle vorhandenen Anlagen bestimmt. Ungeachtet dessen, daß formal auf den Einigungsvertrag verwiesen wird, wird in allen nachfolgenden Bestimmungen auf die schnellstmögliche Beendigung einer Wohnnutzung orientiert. Verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsrechte werden damit in Frage gestellt. Generell wird den Besitzern von Sommerhäusern in Kleinsiedlungen, die aufgrund der rapide steigenden Mieten die Absicht haben, bei Aufgabe ihrer Mietwohnung diese Baulichkeiten auszubauen, um dort ständig zu wohnen, dieses Recht bestritten.

Viele Bewohner von Einfamilienhäusern sind darüber hinaus verunsichert, weil in den bisherigen Veröffentlichungen zum Sachenbereinigungsrecht darauf orientiert wird, die bisherigen Nutzungsrechte durch Kauf des Grundstücks zum halben Verkehrswert bzw. Begründung eines Erbpachtvertrages abzulösen. Die dadurch zu erwartenden zusätzlichen Belastungen übersteigen – vor allem in Ballungsgebieten – bei weitem die finanziellen Möglichkeiten der Mehrheit der neuen Bundesbürger. So müßten bei einem Verkehrswert von 300 DM/qm für ein 800 qm großes Wohngrundstück 120 000 DM bezahlt werden; der monatliche Erbbauzins betrüge 400 DM. Der größte Teil der Bewohner solcher selbstgeschaffener Siedlungshäuser sind Rentner, die diese zusätzlichen Lasten nicht aufbringen könnten. Sie müßten auf die Ergebnisse einer lebenslangen Arbeit verzichten und würden bei dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen in die Obdachlosigkeit getrieben.

Deshalb fragen wir die Bundesregierung:

1. Ist der Bundesregierung bekannt, daß es in der DDR im Unterschied zur Bundesrepublik Deutschland in großem Umfang üblich war, daß in Kleingartenanlagen und -siedlungen Bürgerinnen und Bürger dauernd oder in der warmen Jahreszeit wohnten, daß dies staatlicherseits legitimiert war oder zumindest geduldet wurde und daß diese Rechte durch die schematische Anwendung des Bundeskleingartengesetzes auf die ostdeutschen Bundesländer und den Ostteil von Berlin bedroht sind, was z. B. die Anwendung des sogenannten „Generalpachtvertrages" auch auf solche Fälle betrifft, in denen dies aufgrund der Wohnnutzung und geltender Verträge nicht sachgerecht wäre?
2. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung eingeleitet, um eine Übersicht darüber zu schaffen, in wie vielen Fällen in Kleingarten- und Kleinsiedlungsanlagen
   a) Wohnhäuser oder ähnliche, zu dauerndem Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen vorhanden sind, die ständig bewohnt werden und
   b) wie viele Baulichkeiten dieser Art mit relativ geringem Aufwand ausgebaut werden könnten, um sie als dauernde Wohnstätten zu nutzen?
3. a) Stimmt die Bundesregierung der Auffassung zu, daß alle Versuche von staatlichen Stellen und ebenso von Verbands- und Vereinsvorständen, bestehende Nutzungsrechte unter Druck in Pachtverträge umzuwandeln bzw. Eigentumsrechte zu beschneiden, Verstöße gegen Artikel 14 GG, den Einigungsvertrag und die im BGB verankerte Vertragsfreiheit darstellen?
   b) Ist sie bereit, bis zur eindeutigen rechtlichen Klärung der anstehenden Probleme eine Veränderungssperre zu verfügen?
4. a) Ist die Bundesregierung der Meinung, daß die mit der Bereinigung des Sachenrechts beabsichtigte Umwandlung von Nutzungsverträgen an Grundstücken in Kaufverträge bzw. Erbpachtverträge dem Einigungsvertrag – einschließlich der darin vereinbarten Fortgeltung der §§ 312 bis 315 ZGB/DDR – entspricht?
   b) Was gedenkt die Bundesregierung zu tun, um die Bereinigung des Sachenrechts, die sie möglicherweise entgegen den Bestimmungen des Einigungsvertrages bei den gegenwärtig im Deutschen Bundestag herrschenden Mehrheitsverhältnissen durchzusetzen imstande ist, für solche Eigenheimbesitzer, die nicht zugleich Eigentümer des Grundstücks sind, wenigstens sozialverträglich zu gestalten?
5. Kann die Bundesregierung erklären, wie die Beschneidung von Eigentumsrechten an in Kleingartenanlagen bzw. Kleinsiedlungen gelegenen Einfamilienhäusern mit ihren Bestrebungen zur Mehrung von selbstgenutztem Wohneigentum vereinbar ist?

6. Ist die Bundesregierung bereit, den Ausbau von geeigneten Baulichkeiten durch ihre Eigentümer bzw. Besitzer zu ständig nutzbaren Familienwohnstätten – auch als Ersatz für nicht mehr bezahlbare Mietwohnungen und zur Mobilisierung von Wohnbauland – zu fördern?

7. a) Was gedenkt die Bundesregierung zu tun, um in dieser für viele Familien in den ostdeutschen Bundesländern und im Ostteil von Berlin existentiellen Frage Rechtsklarheit zu schaffen bzw. die mißbräuchliche Auslegung bestehenden Rechts zu unterbinden?

   b) Wenn schon die Bundesregierung entsprechend ihrer Antwort vom 12. November 1992 auf die Frage des Abgeordneten Norbert Formanski nicht bereit ist, das Bundeskleingartengesetz zu ändern, welche anderen gesetzlichen Grundlagen gedenkt sie dann zu schaffen, um für Anlagen mit Mischnutzung entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen einen dauerhaften Bestandsschutz sämtlicher Eigentumsrechte einschließlich des Rechts auf Verkauf und Vererbung für Dauerbewohner und ihre Familienangehörigen sowie für Bauwillige zu gewährleisten?

   c) Wäre die Fortgeltung des Reichsheimstättengesetzes bzw. seine Novellierung oder eine neue Regelung für Bauwillige, Familienwohnstätten mit geringem Aufwand und erweitertem Rechtsschutz zu schaffen, dazu geeignet, für Normalverdiener bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

   d) Sieht die Bundesregierung die Möglichkeit, bestehende Kleinsiedlungen und Gartenstädte durch die Schaffung von Erhaltungssatzungen im Rahmen des Baugesetzbuches zu schützen?

8. Was gedenkt die Bundesregierung zu tun, um unabhängig von der Sonderproblematik von Dauerbewohnern in Mischanlagen den Bestand aller Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten zu gewährleisten und die betreffenden Flächen der Bodenspekulation zu entziehen?

9. Ist die Bundesregierung bereit, zum dargestellten Fragenkomplex ein Hearing mit Betroffenen und ihren Rechtsvertretern durchzuführen?

Bonn, den 31. März 1993

Dr. Ilja Seifert
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Druck: Thenée Druck, 5300 Bonn 1, Telefon 91781-0
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 201363, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0228) 363551, Telefax (0228) 361275
ISSN 0722-8333